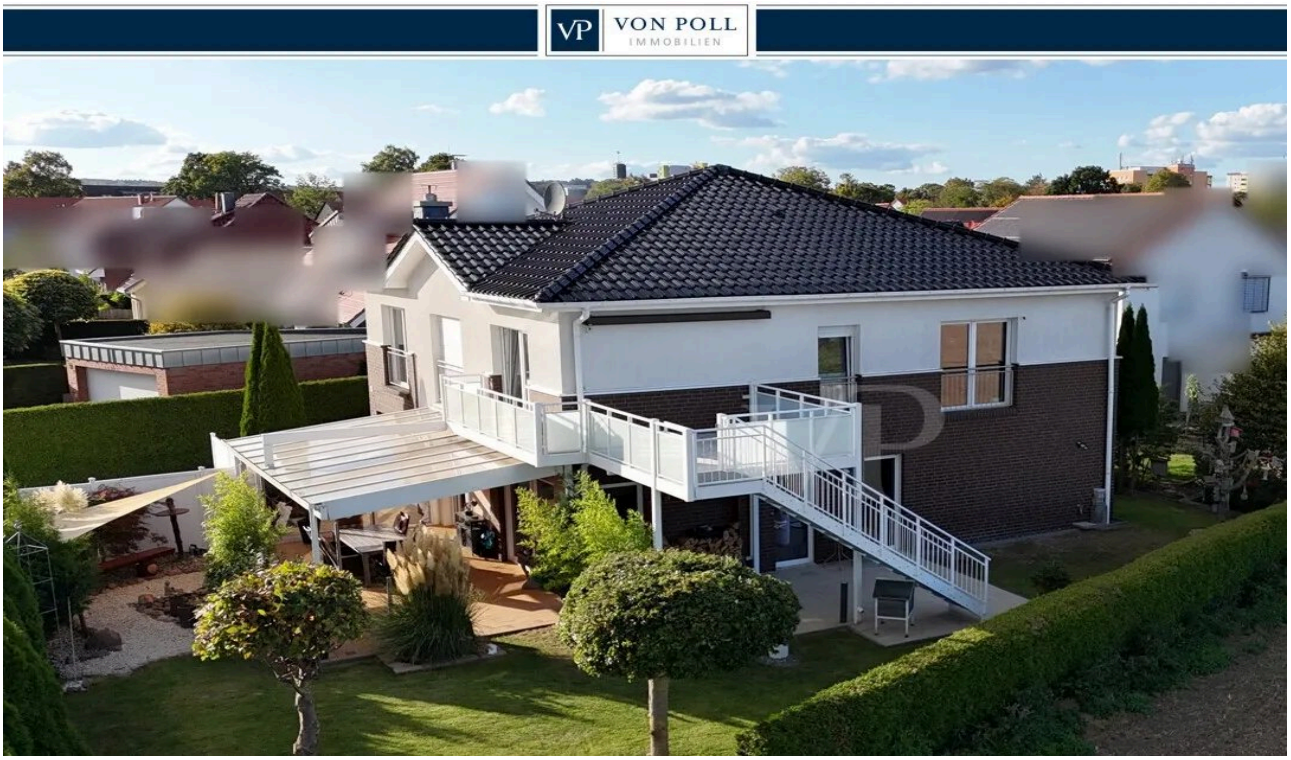
Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Rappresentativa casa indipendente, luminosa, ai margini di un campo!

Codice oggetto: 25285037



PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 695 m^2

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285037
Superficie netta	ca. 240 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	999.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2035
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	35.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

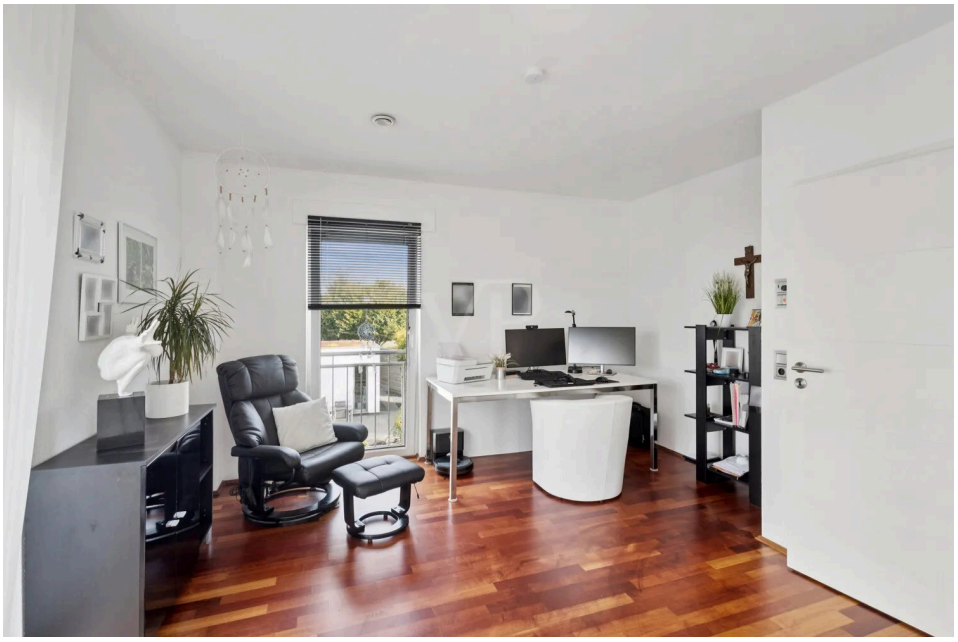
La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

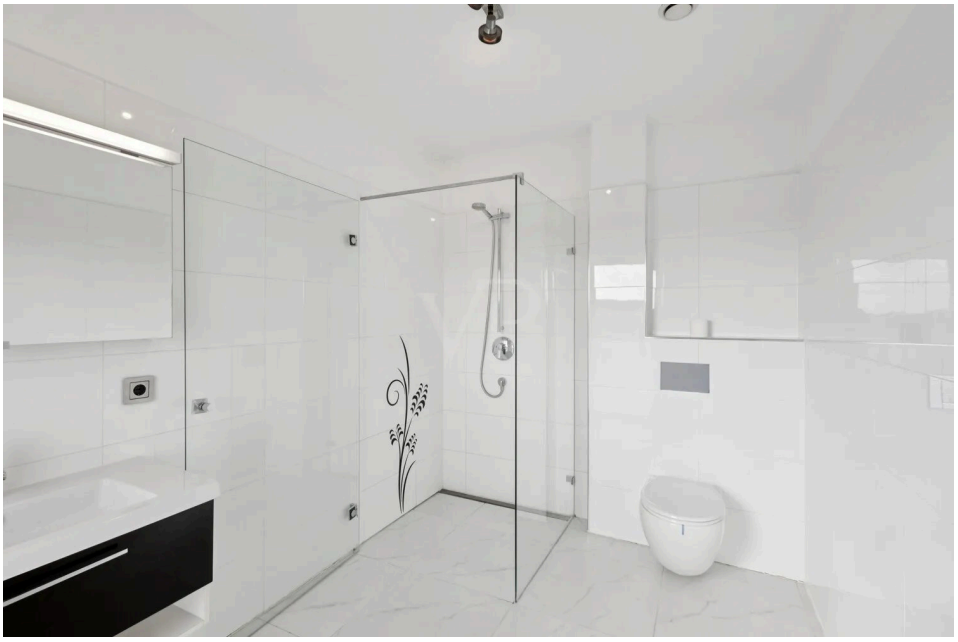
La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà





Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Una prima impressione

Con questa offerta immobiliare, Von Poll Immobilien presenta una prestigiosa casa indipendente di alta qualità che non mancherà di stupire. Costruita nel 2012, la casa sorge su un terreno di circa 695 m² in una tranquilla strada residenziale con una splendida vista panoramica sui campi adiacenti: la tranquillità è garantita. Non appena si entra, è chiaro: questa casa è tutta una questione di spaziosità e luminosità! L'altezza del soffitto di circa 2,70 m, combinata con numerose finestre e porte finestre che consentono l'accesso all'esterno da ogni stanza del piano terra e inondano gli ambienti di luce naturale, sottolinea l'atmosfera generosa. I materiali di alta qualità e la combinazione di colori uniforme della casa soddisfano i più alti standard e non lasciano nulla a desiderare. Dall'ingresso, una porta a vetri offre un primo sguardo sull'imponente zona giorno. Questa è suddivisa in diverse zone giorno. Il grande tavolo da pranzo si estende dalla cucina a pianta aperta e la comoda zona salotto può essere posizionata vicino al camino. Mentre il camino contribuisce a rendere le serate accoglienti nella zona giorno durante l'inverno, potrete godervi il tempo libero su una delle due terrazze o sul balcone in estate. Oltre alla terrazza coperta, che protegge una delle terrazze dalla pioggia, le tende da sole forniscono ulteriore ombra. La cucina è dotata di ogni comfort immaginabile e farà battere forte il cuore di qualsiasi cuoco. I frontali lucidi color magnolia si armonizzano perfettamente con il piano di lavoro in granito, trasformando la preparazione dei piatti in un'esperienza indimenticabile. Un altro punto forte vi aspetta all'ultimo piano, dove l'atmosfera spaziosa continua. Godetevi il lusso di due delle camere da letto con bagno privato. Il bagno padronale, in particolare, offre ampio spazio per il comfort e il relax. Una vasca da bagno di grandi dimensioni è al centro dell'attenzione e promette momenti di puro relax! La cabina doccia e il doppio lavabo completano i lussuosi comfort. La terza stanza su questo piano può essere facilmente arredata come ufficio, camera per gli ospiti o camera da letto. Se la vostra situazione familiare richiedesse una stanza aggiuntiva, ne troverete una al piano terra, accessibile dal soggiorno. Questa stanza offre flessibilità per chi vive in casa o per chi vive con più generazioni. In combinazione con il bagno con doccia al piano terra e il design della scala, questo offre le basi per diverse soluzioni abitative: una casa con un futuro. Un'altra comodità che semplifica la vita quotidiana è l'accesso diretto dal ripostiglio al garage doppio adiacente. Nel complesso, questa proprietà colpisce per i suoi ambienti spaziosi e luminosi. L'attenzione ai dettagli e ogni comfort che si possa desiderare, materiali di alta qualità e abbinati con gusto, uniti a numerose caratteristiche pratiche, tecniche e all'avanguardia, vi conquisteranno. La planimetria ben studiata, che consente anche l'adattabilità alle mutevoli circostanze della vita, è ideale per una famiglia o una coppia che apprezza la qualità e l'architettura armoniosa: concedetevi questo tocco di lusso e flessibilità!

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus
Erdgeschoss:
- großzügiger Entrée
- repräsentativer Wohn- / Essbereich, Zugang zur Terrasse
- offen gestaltet Küche mit hochwertigen Einbauelementen und Küchentresen
- Gästezimmer / Büro
- Gäste-WC mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Doppelgarage

Obergeschoss:
- Galerie
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich (ca. 38 m²), Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 23 m²)
- 2 Schlafzimmer (jeweils ca. 18 m²)
- Badezimmer mit Dusche

Außenbereich:
- Doppelgarage mit Sektionaltor und Zugang zum HWR
- Terrasse mit Überdachung und elektrischer Markise
- Balkon mit Treppe zum Garten sowie elektrischer Markise
- Gartenhaus
- Gartenteich
- Elektrisches Einfahrtstor

Ausstattung:
- Fußböden: Echtholzparkett, Fliesen
- Heizung: Erdwärmepumpe
- Kamin
- Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster (Sicherheitsglas) überwiegend bodentief als Terrassentüren ausgeprägt
- elektrische Außenrollläden
- Be-/ Endlüftungsanlage
- Küchenanschlüsse in einem Raum im OG

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich in Empelde, einem Ortsteil von Ronnenberg, der südwestlich an die Landeshauptstadt Hannover angrenzt. Empelde ist mit circa 12.000 Einwohnern der größte Stadtteil Ronnenbergs.
Sie finden in Empelde eine hervorragende Infrastruktur vor.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung und Gastronomie gestalten das Leben in Empelde sehr komfortabel.
Für die Betreuung und Ausbildung von Kindern ist ebenfalls bestens gesorgt. Vom Kindergarten, über die Grundschule, bis hin zur Gesamtschule bietet Ihnen Empelde das gesamte Spektrum.
Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz. In den vielfältigen Sparten des TuS-Empelde und TV Rot-Weiß Ronnenberg findet sicherlich jeder seine bevorzugte Sportart. Ein großes Sport- und Freizeitzentrum ist eine gute Alternative oder Ergänzung zum Sportverein. Und im Sommer können sich die Wasserratten auf eine Erfrischung im ortsansässigen Freibad freuen.
Die Anbindung an die Landeshauptstadt ist bestens. Mit der Straßen- oder S-Bahn gelangen Sie binnen weniger Minuten in das Zentrum Hannovers.
Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, hat über die direkt angrenzenden Bundesstraßen B65 und B217 kurze Wege und die Autobahn A2 ist schnell erreicht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in direkter Feldrandlage. Sie wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft und in unmittelbarer Nähe zu Kindertagesstätten und sämtlichen Schulformen.
Die umliegenden Feldwege laden zu Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Auch Geschäfte des alltäglichen Bedarfs haben sich rund um das Wohngebiet angesiedelt, so dass Sie für Ihre Besorgungen von kurzen Distanzen profitieren.

Empelde hat aufgrund seiner Nähe zur Stadt Hannover einen sehr urbanen Charakter. Sie wohnen hier sehr zentral, dürfen die Vorzüge einer großen Stadt genießen, wohnen aber dennoch in ländlicher Idylle in einer gewachsenen Ortschaft.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 35.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25285037 - 30952 Ronnenberg / Empelde – Ronnenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com